

# Årsredovisning

---

## *Brf Enskede Park 1*

769616-4487

Styrelsen för Brf Enskede Park 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

MS  
MS  
#

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

År 2016 är föreningens tionde verksamhetsår.

### FÖRENINGENS FASTIGHET

Byggnaderna uppfördes av JM 2007. Fastigheten har beteckningen Torkladan 5. Värdeår 2008.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar fr o m 1 mars 2016 t o m 30 april 2017. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

På fastigheten finns två flerbostadshus i 4 våningar, med totalt 21 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 714,5 kvm fördelat enligt : 14 st 94,0 kvm, 6 st 56,0 kvm samt 1 st 62,5 kvm. I fastigheten finns ett styrelse-/övernattningsrum som medlemmarna har möjlighet att hyra. På fastigheten finns även 15 parkeringsplatser som hyrs av medlemmarna. Nio av parkeringsplatserna är försedda med elstolpe.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal från 2007-06-26 med Stockholms Kommun. Avgälden har varit oförändrad t o m december 2016. Nytt avtal med lägre avgäld som gäller fr o m 2017-01-01 t o m 2026-12-31 tecknades 2015-09-23.

Väsentliga servitut: I föreningens tomträtt finns upplåtet servitut avseende allmän gångtrafik, infartsgata, elledningar samt spill- och dagvatten.

Föreningens adress är Bostadsrättsföreningen Enskede Park 1, Odelbergsvägen 34, 120 47 ENSKEDE GÅRD.

### FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras regelbundet av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråkstagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 421 600 SEK under åren 2018-2024. Styrelsen beräknar att de aktuella underhålls- och utbytesåtgärderna i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Avsättning till yttre fond

Årets förslag till avsättning till fond för yttre underhåll utgör 0,3% av taxeringsvärdet.

Årsavgift 837:22 kr/kvm

Belåningsgrad 6 333:81 kr/kvm

### FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltare: Princip Redovisning AB, Brantingsgatan 35, 115 35 STOCKHOLM

Teknisk förvaltare: Jensen Drift och Underhåll AB, Oppundavägen 1, 122 48 ENSKEDE

Föreningen beskattades 2016 som privat bostadsföretag (äkta förening).

Bostadslägenheterna är 5 år efter värdeåret 2008 befriade från fastighetsavgift, belastas med halv fastighetsavgift år 2014-2018 och fr o m 2019 med hel fastighetsavgift.

MS  
A

Föreningens säte är Enskede Gård, Stockholms Kommun.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räntevillkoren för föreningens lån har bevakats kontinuerligt. Under år 2016 har föreningen amorterat 300.000 kr på lånet i Swedbank och 500.000 kr på ett lån i Stadshypotek (SHB).

Ingen höjning av årsavgifterna gjordes under 2016.

Styrelsen har under året digitaliserat styrelseadministrationen. Ett DROPBOX-konto har öppnats för arkivering av dokument och en bärbar dator har inhandlats för styrelsearbetet.

I januari 2016 spolade företaget Swoosh AB avloppen i fastigheten.

I maj 2016 tecknades ett fortsättningsavtal med Telia avseende tele och bredband, som innebar en uppgradering från 100 Mbit till 250 Mbit. Installation av ny switch skedde under oktober 2016 och installation av en router hos medlemmarna och i övernattningsrummet genomfördes i november 2016.

Vid föreningsstämman 2016-05-17 presenterade styrelsen en proposition om byggande av p-platser vid infartsvägen vid Odelbergsvägen 34, vilket röstades ner av stämman. I en rådgivande omröstning i oktober 2016 röstade medlemmarna nej till frågan om styrelsen på nytt skall bereda frågan till föreningsstämman 2017.

I maj 2016 tecknades ett utökat avtal avseende maskinrengöring, trappstädning och entrémattor med Städpoolen AB.

Brandsyn genomfördes i oktober 2016, då anmärkning gjordes på kvarlämnade föremål i trapphusen. Medlemmarna påmindes om brandsäkerhetsåtgärder i ett informationsblad.

Föreningens egenkontrollarbete från år 2013 följdes upp i oktober 2016 vid ett möte med Stockholms Stads Miljöförvaltning. Anmärkning gjordes gällande rapportering i undercentralen och på insamling av grovsopor, vilket föranledde ett styrelsebeslut om förändrade rutiner.

Höga kallvattentemperaturer har noterats i lägenheter på Odelbergsvägen 36. Stockholm Vatten AB och VVS-entreprenören Mälarrör AB kontaktades. Arbetet beräknas fortsätta under 2017.

Under det sista kvartalet 2016 genomfördes en översyn av miljön i soprummet i syfte att förbättra sophygien. Styrelsen beslutade att teckna ett avtal om löpande rengöring av sopkärl med företaget Miljöhuset, med start i januari 2017.

Löpande underhåll under året:

- Dörrarna till soprummet och undercentralen har rengjorts.
- Soprummet har försetts med nytt lås.
- Portarna i entréerna har försetts med brytskydd.
- Lamporna i armaturerna i entréerna har successivt ersatts med energisparande LED-lampor.
- Klottersanering har genomförts på kortsidan på Odelbergsvägen 36 och på cykelförrådet.

Underhållsplanen uppdaterades i november 2016.

En golv- och läslampa har inhandlats till övernattningsrummet. Efter Telias uppgradering erbjuds övernattande gäster Wi-Fi via ett gästnätverk.

Vår- och höstarbetsdag hölls i april och oktober 2016.

SEJ  
MK  
MS  
#

Medlemmarna har hållits informerade och uppdaterade löpande under året med hjälp av INFO-blad via e-mail, via information på anslagstavlor och direkt i postfacken.

### **Medlemsinformation**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-12-22.

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets ingång 36 medlemmar. Under året har tre medlemmar flyttat och tre tillkommit. Antalet medlemmar vid årets utgång var 36 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse (år)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal lägenheter	0	1	1	2	0	1	1	2	2

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2016 haft följande sammansättning:

Margaretha Koch	Ledamot (ordf)	nyval
Saine Granell	Ledamot	omval
Magnus Stålmärker	Ledamot	nyval
Frida Wesström Skalleberg	Suppleant	nyval
Matts Göransson	Suppleant	omval

- Vid föreningsstämman avgick Monica Drejmark Corlin och Maria Samuelsson ur styrelsen.
- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under perioden 1 januari 2016 till den 31 december 2016 haft elva (11) protokollförda styrelsemöten.
- En ledamot har under året deltagit i en kurs anordnad av Bostadsrätterna.
- Arvode till styrelsen har under året uppgått till 40.000 kr.
- Styrelsen kontaktas per telefon direkt till ledamöterna, e-mail till styrelsen@enskedepark.se eller genom styrelsens brevlåda på Odelbergsvägen 34.
- Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna inför 2017.
- Under 2017 är fokus på den 10-åriga byggförsäkringen som gäller fram till och med 2018-02-28.
- Styrelsen arbetar med att teckna avtal avseende besiktning av fastighetens enstegsputs. För analys och felsökning av den höga kallvattentemperaturen på Odelbergsvägen 36 har Energi & Kylanalys AB anlåtats. Kontakt har också tagits med JM i samma ärende.

Revisor

Revisor för föreningen är Anna Forsslund, Mazars SET Revisionsbyrå AB.

Valberedning

Maria Samuelsson, sammankallande, samt Annika Larsson.

Föreningen har en trädgårdsgrupp, en festkommitté och bedriver Grannsamverkan mot Brott.

SG  
MK  
MS  
F

FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>
Nettoomsättning	1 550 312	1 518 510	1 524 711	1 476 535
Resultat efter finansiella poster	-171 997	-249 827	-315 908	63 282
Soliditet %	83	82	82	82

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	16 731 000	39 994 000	292 820	-201 325	-249 826
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Disposition föreg års resultat			115 200	-365 026	249 826
Årets resultat					-171 997
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 731 000</b>	<b>39 994 000</b>	<b>408 020</b>	<b>-566 351</b>	<b>-171 997</b>
					<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång					<b>56 566 669</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Disposition föreg års resultat					<b>0</b>
Årets resultat					<b>-171 997</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>56 394 672</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-566 351
Årets resultat	-171 997
<i>Summa</i>	<b>-738 348</b>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	124 200
Balanseras i ny räkning	-862 548
<i>Summa</i>	<b>-738 348</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

sg  
MK  
MS  
7

## RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 550 312	1 518 510
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 550 312</b>	<b>1 518 510</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-936 338	-864 174
Övriga förvaltningskostnader	4	-103 215	-115 838
Personalkostnader	5	-47 728	-58 123
Avskrivningar		-570 255	-570 255
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 657 536</b>	<b>-1 608 390</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-107 224</b>	<b>-89 880</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 263	4 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-68 036	-164 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 773</b>	<b>-159 947</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-171 997</b>	<b>-249 827</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-171 997</b>	<b>-249 827</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-171 997</b>	<b>-249 827</b>

SG  
MK  
MS  
P

# BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	66 720 013	67 290 268
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		66 720 013	67 290 268
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 720 013</b>	<b>67 290 268</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		258 917	251 330
Övriga fordringar	9	2	338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 438	78 039
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		308 357	329 707
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		863 480	1 161 576
<i>Summa kassa och bank</i>		863 480	1 161 576
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 171 837</b>	<b>1 491 283</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 891 850</b>	<b>68 781 551</b>

MS  
#

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	56 725 000	56 725 000
Fond för yttre underhåll	408 020	292 820
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>57 133 020</i>	<i>57 017 820</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-566 351	-201 324
Årets resultat	-171 997	-249 826
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-738 348</i>	<i>-451 150</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>56 394 672</b>	<b>56 566 670</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;"><b>10</b></span>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 856 146	11 656 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 856 146</b>	<b>11 656 146</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	166 512	91 757
Skatteskulder	26 355	25 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	448 165	441 170
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>641 032</b>	<b>558 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>67 891 850</b>	<b>68 781 552</b>

MK  
MSF



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,83	120

Årets avskrivningar uppgår till 570 255 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 434 996	1 434 996
Hysesintäkter p-platser	79 100	70 600
Hysesintäkter lokal	12 800	10 000
Övriga intäkter	23 416	2 914
	<b>1 550 312</b>	<b>1 518 510</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	86 721	80 185
Snöröjning/sandning	14 267	17 826
Städning	30 807	28 206
Hiss	33 806	35 401
Reparationer dörrar och lås	21 163	0
Trädgårdskostnader	483	4 041
Klottersanering	6 150	1 975
Fastighetsförsäkring	9 806	10 982
Tomträttsavgäld	268 404	268 404
Kabel-TV/bredband	53 424	53 424
Fastighetsskatt	13 314	13 041
Underhåll fläktar	0	15 121
Fastighetsel	35 369	31 913
Uppvärmning	241 753	218 469
Vatten	68 727	48 338
Avfallshantering	19 831	26 358
Ventilation	8 252	0
Avloppsrensning	20 625	7 095
Hyra entrémattor	3 436	3 395
	<b>936 338</b>	<b>864 174</b>

F  
OK  
MS

Not 4	Övriga förvaltningskostnader	2016	2015
	Hyra möteslokal	800	800
	Förbrukningsinventarier/material	10 593	18 003
	Bankkostnader	2 996	2 294
	Datakommunikation	1 872	1 872
	Revisionsarvode	13 750	15 000
	Arvode ek förvaltning	45 053	43 751
	Medlems-/styrelsemöten	4 127	629
	Övriga kostnader	10 378	3 481
	KTC Control AB	0	15 788
	Porto	1 908	1 810
	Konsultarvoden	0	2 500
	Föreningsavgifter	4 260	8 520
	Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	7 478	1 390
		<b>103 215</b>	<b>115 838</b>

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	40 000	49 747
	Sociala avgifter	7 728	8 376
		<b>47 728</b>	<b>58 123</b>

Not 6	Ränteutgifter	2016	2015
	Ränteutgifter från bank	3 260	4 066
	Ränteutgifter från skattekontot	3	2
		<b>3 263</b>	<b>4 068</b>

Not 7	Räntekostnader	2016	2015
	Räntekostnader för fastighetslån	67 900	164 015
	Kostnadsräntor för skatter o avgifter	136	0
		<b>68 036</b>	<b>164 015</b>

Not 8	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	68 713 000	68 713 000
	Utgående anskaffningsvärden	68 713 000	68 713 000
	Ingående avskrivningar	-1 422 732	-852 477
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-570 255	-570 255
	Utgående avskrivningar	-1 992 987	-1 422 732
	<b>Redovisat värde</b>	<b>66 720 013</b>	<b>67 290 268</b>

MKS  
MS #

I anskaffningsvärdet ingår tomträtt med 20 270 000 kr.

Taxeringsvärde 41 400 000 varav:

Byggnad 27 000 000 kr

Mark 14 400 000 kr

Not 9	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekontot	2	338
		<b>2</b>	<b>338</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank, ränta fn 0,497% villkorsändringsdag 2017-05-28	3 700 000	4 000 000
	Stadshypotek, ränta fn 0,600% villkorsändringsdag 2017-03-30	3 756 146	3 756 146
	Stadshypotek, ränta fn 0,600% villkorsändringsdag 2017-03-30	3 400 000	3 900 000
		<b>10 856 146</b>	<b>11 656 146</b>

Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
		<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

AK  
MS

UNDERSKRIFTER

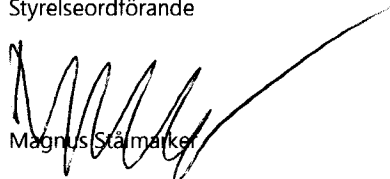
Enskede 18/4 2017



Margaretha Koch  
Styrelseordförande



Saine Granell



Magnus Stålmärke

Min revisionsberättelse har lämnats

21/4 - 2017



Anna Forsslund  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Enskede Park 1  
Org. nr 769616-4487

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enskede Park 1 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Enskede Park 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Enskede Park 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

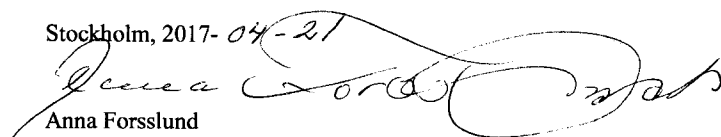
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2017-04-21



Anna Forslund  
Auktoriserad revisor